

in TOP 26.....

Aktz.: 61 14 12 Ob 2

Anfrage Nr. 215/06 der Stadtratsfraktion ödp + Freie Wähler zur Sitzung des Stadtrates am 06.12.2006

**hier: Geplante Verdichtung im Bereich Untere Zahlbacher Straße/Am Linsen-
berg**

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

Aufgrund einer Architektenanfrage erfuhr die Verwaltung von der Absicht der Deutschen Annington, das Areal der ehemaligen SIEGE-Grundstücke hochwertig zu veräußern. Wegen gravierender Bedenken gegen den geplanten Abriss des Gebäudebestands und eine verdichtete Neubebauung erfolgte am 21.09.2005 eine Koordinierung mit allen tangierten städtischen Ämtern und die Vorlage in der Verwaltungsbesprechung am 06.12.2005. Danach ist der Schwerpunkt weiterer Planungen auf den Erhalt, den Umbau und die Neuordnung des Wohnungsbestands zu legen. Gleichzeitig wird eine behutsame Nachverdichtung nicht ausgeschlossen.

Von der Grundstückseigentümerin wurden zwei Architekten mit der Entwicklung von Bebauungsvorschlägen beauftragt, die in einem Workshop unter Beteiligung der wichtigsten städtischen Ämter zusammengeführt wurden. Nachdem konzeptionell die von der Verwaltungsbesprechung vorgegebene Zielsetzung erreicht wurde, wurde festgelegt, das Projekt auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans umzusetzen.

1. Wie ist der derzeitige Planungsstand bei dem o. a. Vorhaben? Welche Pläne wurden konkret seitens der Annington vorgelegt?

Der Einleitungsbeschluss zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird seitens der Deutschen Annington für Anfang 2007 angestrebt.

2. Wie beurteilt die Verwaltung die aktuellen Pläne?

Bisher liegen der Verwaltung noch keine konkreten Projektpläne vor.

3. Wie beurteilt die Verwaltung die klimaökologischen Anforderungen an diesem Standort?

Das Vorhaben befindet sich in einem klimatisch sensiblen Bereich. Aus klimaökologischer Sicht ergeben sich zwei grundlegende Anforderungen an den Standort:

1. Die Rauigkeit sollte nicht wesentlich verschlechtert werden.

Das Vorhaben liegt im Bereich aktiver und linienhafter Kaltluftabflüsse. Der Kaltluftstrom entlang der Unteren Zahlbacher Straße wird aus dem Freiraum westlich

- 2 -

von Mainz-Bretzenheim sowie aus dem Wildgrabental gespeist. Er versorgt die Altstadt mit Frisch- und Kaltluft und ist planungsrelevant. Diese Aussagen des klimaökologischen Begleitplans wurden zuletzt durch aktuelle Messungen im Bereich der Römersteine bestätigt. Eine deutliche Erhöhung der bodennahen Rauigkeit würde voraussichtlich die Strömungsgeschwindigkeit der Kaltluft reduzieren und somit indirekt die Be- und Durchlüftung der Altstadt beeinträchtigen.

2. Der Grad der Versiegelung sollte nicht wesentlich erhöht werden.
Neben der bodennahen Rauigkeit ist auch das thermische Verhalten der Bodenoberflächen von Bedeutung. Beim Überströmen warmer Oberflächen erwärmt sich die Kaltluft und das klimaökologisch wirksame und planerisch erwünschte "Kühlpotential" der Kaltluft wird reduziert. Sehr warme Oberflächen können zudem als "thermische Barrieren" für Kaltluftabflüsse wirken.

Die Ausführungen zeigen, dass sich die klimaökologischen Anforderungen an den Standort in erster Linie aus seiner Lage im Bereich der Kaltluftabflussbahn ergeben. Die Anforderungen des Standorts an das lokale Mikroklima im Bereich des Vorhabens sind demgegenüber aufgrund der Lage zu innerstädtischen Grünflächen (Grün-gürtel, Hauptfriedhof) nachrangig.

Die klimaökologischen Anforderungen an den Standort wurden neben einer Vielzahl weiterer umweltbezogener Aspekte (Lärmschutz, Regenwasserversickerung, Regenwasserkonzept, Artenschutz, Grünvernetzung etc.) im Rahmen der Koordinierung im September 2005 und des Workshops im Mai 2006 in die Planungsüberlegungen eingebracht. Das nunmehr geplante Verfahren eines Vorhaben- und Erschließungsplans ermöglicht die Erarbeitung sachgerechter Detaillösungen im Umweltbereich, sofern seitens des Vorhabenträgers eine "maßvolle Nachverdichtung" angestrebt wird.

4. **Warum lehnt die Verwaltung eine Nachverdichtung an diesem Standort nicht ab?**
5. **Wie beurteilt die Verwaltung die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die jetzige Bebauung festschreibt?**

Die ersten Jahrzehnte nach dem Krieg waren noch von einer vorwiegend nach außen gerichteten Siedlungsentwicklung geprägt. Seit Anfang der 80er Jahre hat sich das Schwergewicht der Stadtentwicklung auf den bebauten Bereich verlagert. Mit den Begriffen Innenentwicklung, Nachverdichtung, Intensivierung und Kompaktierung hat sich das Augenmerk vom Stadtrand auf die inneren Stadtbereiche verlagert.

Eine Säule der Strategie einer "inneren Stadterweiterung" ist die Nachverdichtung von meist locker bebauten Siedlungen der 50er und 60er Jahre. Von dieser stadtentwicklungspolitischen Vorgabe aus dem Flächennutzungsplan kann auch der Bereich zwischen Unterer Zahlbacher Straße und Am Linsenbergr nicht ausgenommen werden.

- 3 -

6. Wie sieht die Verwaltung die Zukunft der Mieterinnen und Mieter (berechtigte Mieter mit Wohnrecht auf Lebenszeit)?

Nach bisherigem Kenntnisstand und Mitteilung der Deutschen Annington soll aufgrund der sogenannten "berechtigten Mieter" mit der Projektentwicklung frühestens 2008 begonnen werden. In einem ersten Schritt soll ein Neuvermietungsstopp für frei werdende Wohnungen erlassen werden, um notwendige Mieterumsetzungen im Bestand zu ermöglichen.

Es wurde vereinbart, dass der Ortsbeirat Mainz-Oberstadt durch den Investor und das Stadtplanungsamt ausführlich informiert wird, sobald sich die Planung weiter konkretisiert hat. Im Übrigen werden die Gremien im Rahmen der Einleitungsbeschlussfassung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan am Verfahren beteiligt.

Mainz, 4. Dezember 2006



Norbert Schüler
Bürgermeister